

都市部におけるコミュニティ発展方策に関する研究会
第2回 平成26年10月9日(木)

サンシティにおける管理組合活動のご紹介
～大規模団地型マンションにおけるコミュニティの維持・
発展への取り組み～

サンシティ管理組合 *昭和55年完成*

理事長 柳澤 信一郎

三井不動産レジデンシャルサービス(株)

サンシティ事業所所長 佐藤正樹

03-3936-1960

構 成

1 サンシティの概要	3
(1)立地 (2)敷地・施設 (3)居住者 (4)高い評価	
2 コミュニティ維持の現状と課題	7
2.1 運営体制と背景	
2.2 課題	
3 管理組合活動の特色と課題	25
(1)施設 (2)文化 (3)総務 (4)理事長直轄	

注1) 本資料内の意見にわたる部分は組織としての公式見解ではなく、あくまで報告者の個人的見解です。

注2) 記載のデータはホームページ、広報誌はじめ様々なものからとっています。個々の出所は記載しておりません。作成時期により、またデータ作成の制約から必ずしも全体の姿を反映していない場合があります。

注3) 年号表示は期間把握の簡便さから西暦を用いています。

1. サンシティの概要

(1)立地

◎準都心の好立地

■サンシティの位置

首都高5号線
中台出入口

環8

板橋区中台3-27

都営三田線
志村三丁目駅
徒歩約10分
大手町へ25分



1. サンシティの概要

(2)敷地・施設



①敷地9.7ha(東京ドーム3個分)

②74建設開始、80完成

③14棟 (4F-25F) 1872戸

④延 約175千㎡

⑤各種施設

管理防災センター

25m 4コース屋外プール、
陶芸等のカルチャーセンター、
大小11の集会室

テニス2面分の運動広場
冒険広場、滝の広場など

⑥スーパー・商店街 延4.8千㎡

⑦内科等医院4

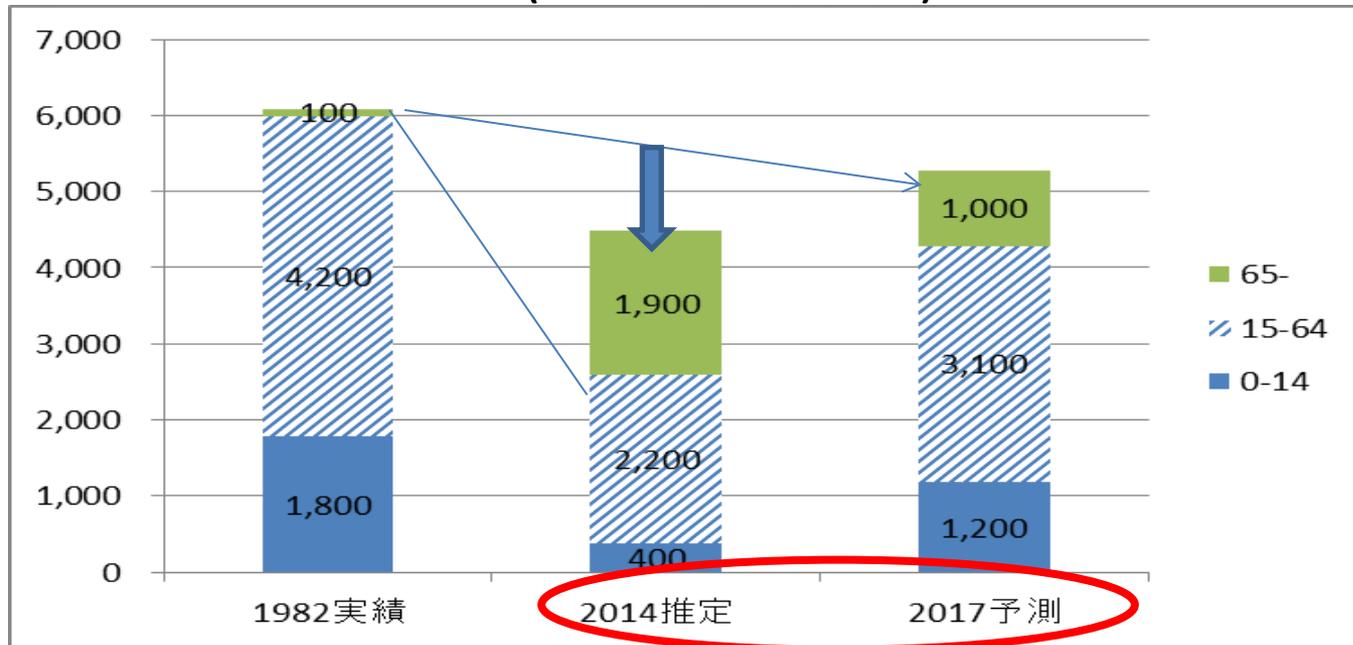
⑧敷地内に幼稚園、隣接して保育園、
小学校、児童館

⑨駐車場 約1,200台

⑩CATV配信 ※総合設計、一団地

1. サンシティの概要

- (3) 居住者
 - ◎1872世帯 初期6,200人、現在暫定推計約4,500人
 - ◎開設以来の長期居住者が多い 2002頃約6割
 - ⇒三世帯「近居」、巣立った母親の回帰
 - ◎大企業管理職、各種専門家居住
- ◎少子高齢化は'88 予測(サンシティ内識者)のはるか先に行く



★「マンション→戸建」が、子供減、地価高騰等で「定住化」へ
サンシティ管理組合

1. サンシティの概要

(4) 高い評価

★日経ビジネス デフレに耐えた住宅地 ('06.8.28)

- 価値の高い要因 ①住民の街づくり参加
- ②緑地景観等の付加価値
- ③良好な教育環境
- 現在も新築当時の価格を維持

★国土交通省社会資本整備審議会('08.12)

- 管理の良好なマンションとして紹介

★(財)都市緑化基金「生物多様性保全につながる企業のみどり100選」('10.5)に選定

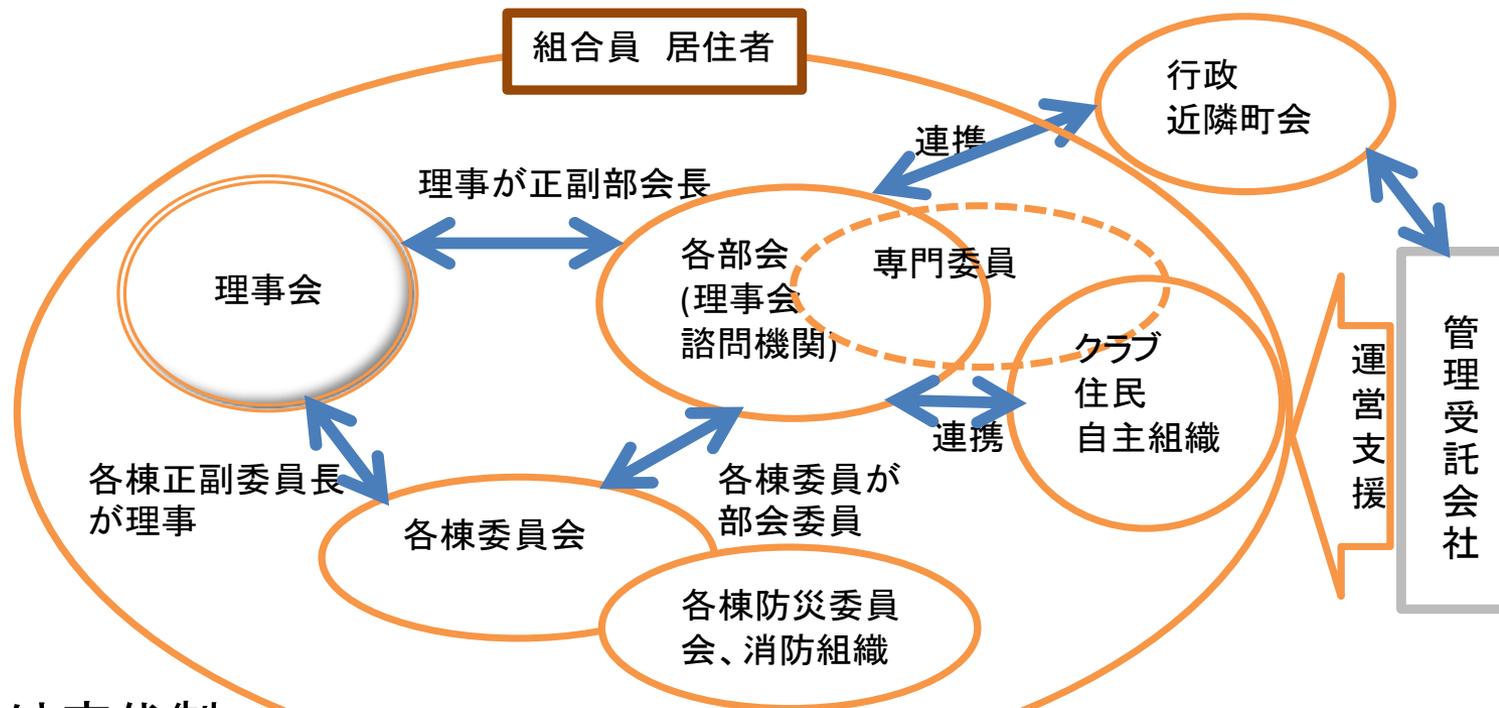
★(公財)都市緑化機構「第33回 緑の都市賞」内閣総理大臣賞 受賞('13.10)

※'09には同じく建設大臣賞受賞

2コミュニティ維持の現状と課題

2.1 運営体制と背景

(1) 理事会を核とする分担・連携(各会議は原則 1回/月)

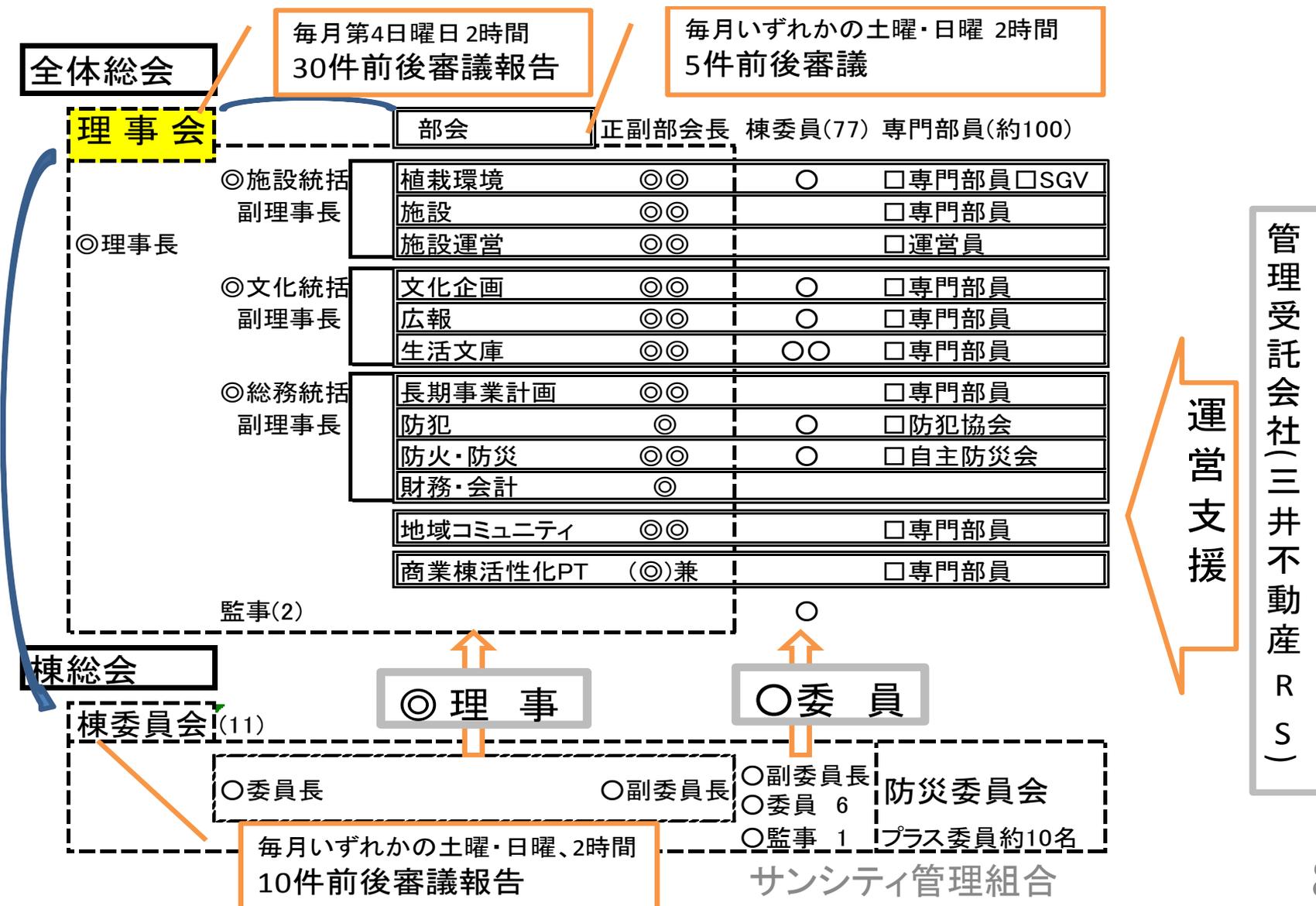


※役員は交代制

棟委員、理事とも2年・半数交代制。20～30年でひと回り

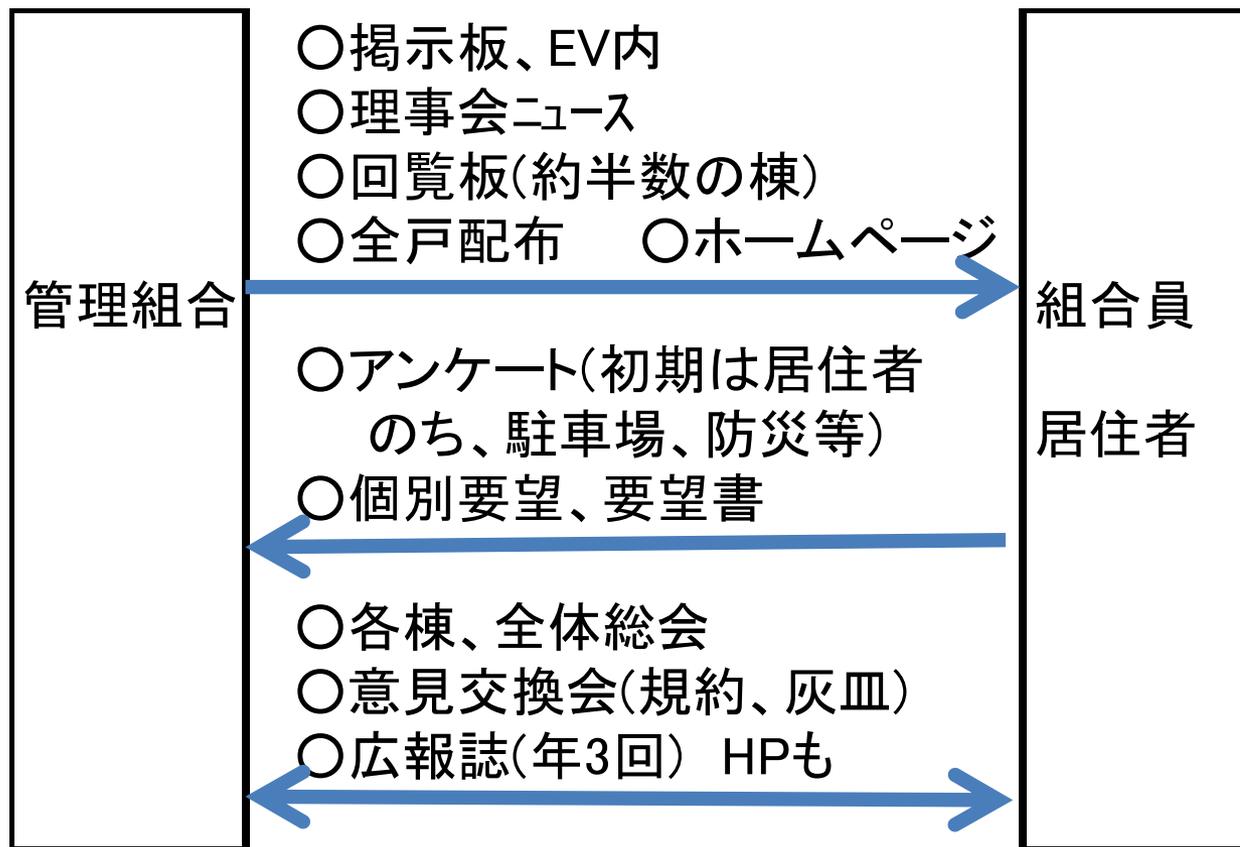
⇒意識ある人を増やしつつ 専門委員などで長期継続活躍へ

(2)役割分担(現在)



(3) 運用の仕組み ～活動を支えるもの

・ 管理組合と居住者とのコミュニケーション



(3) 運用の仕組み ～活動を支えるもの

F2F、成功体験共有による信頼感で中核人材形成

優れた管理組合システム

- 組織、運用面での改善の積重ね
 - ・理事会・棟委・部会体制の確立
 - ・コミュニティ活動を明確に位置付
 - ・内外の専門知識を活用
 - ・規定、会計等基盤の整備

資産価値の維持

- ソフト、ハード両面の価値の高さ
 - ・価値、立地を認める居住者
 - ・無関心層を減らす環境

活動を担う中核人材層の形成

- 全体戸数の1割? 100-200
 - ・活動を通じた信頼感
 - ・F2Fコミュニケーション
 - ・時間かけ、自然に人材選定

粒ぞろいの人材

- 特に初期は大手企業管理職等
 - ⇒諸分野の専門家
 - ⇒専門委員で継続
 - ⇒PDCAが回り、議論がまとまる

コミュニティ意識の強化、3点セット

- 盛んなクラブ活動
 - 初期 20 約500人
 - 現在 24 約550人+100人(外)
 - ※専用施設、会議室充実

○イベント

- こども祭、サンシティ祭
 - ※近隣参加、来場多数
- 消防・防災訓練
- 花見

○広報誌(サンシティライフ)

- カラー 32P 年3回
 - ※住民による編集
- 祭特集や居住者の声重視

(3)理事会体制の段階的確立

☆取組課題の増加、
複雑化により、必要
に迫られて

- 80 各棟より副委員長、計11名で
2副理事長が施設、文化・総務を分担、理事も業務分担
- 87 各棟より委員長、副委員長、計22名に増強
委員長は非分担、各棟との連携円滑化 * 第4日曜午後7時
- 93 駐車場、共同受信、駐車場等問題複雑化を背景に
→各部会複数理事化、外部専門家利用を(理事長)
- 94 理事は3名を除き専門部会、委員会計9を担当
施設系(修繕計画、駐車場、共聴システム)
文化系(文化企画、クラブ評議会、広報、文庫、リサイクル、
地域福祉を考える)
- 99 副理事長を3名(施設、文化、総務)体制確立
- 04 部会16
- 05 理事長の地域業務を副理事長へ⇒07専担理事⇒11 複数化
※背景 現役理事長、出席要請の会合 内部160+外部60/年
- 14 部会11,PT 1 部会はほぼ正副2名理事体制へ 理事長会合 約50

付)初期の専門部会(理事会諮問機関)

○82.11 将来計画委員会発足 計25人(含、事務所他3)

専門部会

1 共用施設改善部会	道路、広場、駐車場、自転車・バイク、プール、緑地、植栽
2 諸規制検討委員会	開発規制調査、規制緩和方策、改善資金
3 広報改善部会	広報誌、CATV(自主放送も展望)
4 施設部会	全体施設の設備修繕計画、塗装、装飾、看板、専有部

○89. 公募専門委員会を7テーマに絞り込んで分担

21世紀のサンシティを考える専門委員会

1 プール敷地改造計画部	3	※複合化、ビル化を区に提案へ⇒×
2 集会室増設計画部	3	※A棟地下で3室増 92年実現
3 オートバイ置場増設計画部	3	※30不足⇒99北駐車場で実現
4 レンタカー、レンタサイクル計画部	3	※駐車場不足もあり検討 ⇒×
5 緑地見直し計画部	4	※造林から10年計画での整備へ
6 設備老朽化対策計画部	3	※長期展望のうえでの計画づくりを
7 パニック(大震災)対策部	3	※公開空地で起こることを予測して

※延22人、正味13人。ほぼ各部に一人理事が入り、理事OBなどで構成。

(4)規則等の整備

☆大規模コミュニティでの一体感と考え方の相違に対する自覚がルールの明文化を促進

規約に加えて25の規則、細則を順次整備、改正
直近の大改正は5名チームを中心に3年かがりで行く

規約等制定史 注)施行日基準、名称は略称、(細)のみ細則

1977	サンシティ規約 (施設設備関連)	サンシティ使用規則 (組合運営・生活関連)
1979	掲示板(細)	
1980	広場使用	
1981	共用設備	クラブ組織
1982		広報部会(細)
1984		まつり(細)
1986	駐車場・同(細)、一時駐車、集会室 オートバイ置場・同(細)、自転車置場	
1999	車両等通行	
2000		動物飼育、未収金回収、役員報酬
2004		発注・支払・印鑑、専有部分修繕・同(細)
2007		文書管理・同(細)
2010		各種名簿取扱(細)、公共団体協力(細)

'83自転車登録実施

'86 規則集を全戸配布

注)上記の改正を規約は8回、そのほかは各々1~3回行っている。

(5)施設管理とコミュニティ活動

当初から全体管理組織はコミュニティ活動するのがふさわしいとして取り組み。四半世紀を経て明確に位置づけ。

コミュニティ活動の位置づけと歴史

- 1980 ◎三井不動産が全体管理組織を設けた。自治活動もやるのが自然、と取り組み。
⇨施設管理に徹して管理費を安く、という見方も
 - サンシティだより(現「サンシティライフ」)創刊。隔月～年三回で最近号128号
- 1981 ○商店会と盆踊り大会、お化け大会開始、二日間開催⇒今年34回
 - 知合うために「サンシティ文化祭」開催⇒今年34回
 - クラブ活動 '83頃24クラブ⇒'90頃27クラブ約600人、現在25クラブ約530人
- 1985 ◎区町会連合会加盟
- 1986 ○中台地区運動会参加(約100名)
- 1988 ○志村防犯協会加盟

- 1997F 全体監事の指摘
「全体管理費からの自治活動費の支出は総会決議にもとづき有効だが、規約との関係で疑問がある」
- 2002F 議論するも結論出ず。
- 2004F 規約への明記
規約45条 管理組合の業務に
「(6)地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成」を明記。
- 2014F 現在 管理費予算のなかに下記の地域活動費を計上(費用順)
 - ・祭、広報、プール、防火・防災、地域交流、文庫、防犯、生活環境※管理費予算の5-6%

10周年頃の3課題(理事長)

1 管理組合のシステム化

- * クラブ活動・・・備品の保有、修繕費用負担の明確化
 - ・・・集会室利用における新旧クラブ公平
- * コンピュータ化・・・居住者データの登録と人材発掘等
 - ⇔プライバシー論から反対強く進まず

2 広報活動の強化

- * 「ライフ」以外も・・・よりスピーディーな広報、クラブ紹介
- * 住民側からのフィードバック促進、こどもの参画

3 ふるさと論

- * 隣組、長屋的、よその子供に注意するコミュニティを
 - ⇔マンションはさっぱりしたコミュニティがよい
- ⇔居住者の将来像をもとにした将来ビジョンの検討を

2.2 課題(1)

(1)担い手の確保

★高齡化

- ・平均年齢上昇、OB化
⇒活動の担い手不足

□対応

外部コンサルタント活用

外部委託部分拡大

若手起用促進(世代交代)等

* 本来OB化で時間増加？

⇒「一人二役」(自助+共助)

(2)ルール徹底

- ・違反者への対応(*ごく一部)
 - ・駐車場物置化
 - ・違法駐車
 - ・ベランダ非常時通行障害物
 - ・粗大ごみ等放置
- ・同、外部者への対応
 - ・夜間の非行少年
 - ・外部来訪者の喫煙、大型犬
 - * 一団地開発での公開空地
- ・その他

2.2 課題(2)

☆大ごとだが、余裕のあるうちから、時間をかけ、真正面から取り組めば、コミュニティを活性化し、新居住者層の入居で若返りも期待できる

(3) 施設の高齢化対応

○長期修繕計画で着実に進めているが

- * 排水管豎管
- * 外灯更新
- * 想定外...漏水等

○高齢化による駐車場収入減
物価上昇の修繕費用の増加への対応

○いつか必ず来る建替え

- ・現在、長期修繕計画は築後65年目まで
⇒築後60年目もありうるとすれば
そろそろ考え始めるべきか
※建替えるなら近くなれば修繕中止も
 - ・そのあと、だれがどのような生活をするのか、それにより戸当たり面積が左右され
全体規模、円滑な建替え、資金などなど
 - * 現在70才なら25年後は95才、
それまで生きていない可能性大
まして、その先の生活は考えられない。
- 「修繕」か「建て替え」かの対立は不毛

2.2 課題(2)

(4) 防災対策 (首都圏直下型地震)

① 災对本部体制を総会承認('13)

② 理事会各部会及び各棟委員会による防災マニュアル整備('14～)

③ 住民自主防災会結成('12)

※東日本大震災時に対応が事務所任せだったことへの反省から、理事会OBで

④ 全体及び各棟での備蓄(基本は自助)

⑤ 管理組合と管理受託会社の連携は課題

⑥ 訓練、講演会、映画などで啓蒙

⑦ 居住者名簿

○東日本大震災後、各棟居住者名簿作成し、現在更新中

⇒安否確認対象者把握

重点支援者住戸の識別

居住者数・特性の把握

○名簿は各棟委員長管理

※全体の防災組織との分担連携、嚴重管理と非常時活用のバランスは課題

各委員が担当居住者名簿保有の棟も

* 提出拒否者 3%～15%

⇒各種名簿管理の細則あり

2.2 課題(3)

(5) 組合運営上の課題

・交代制の理事・委員

⇒ 継続制の専門委員、事務所職員との知識経験差

⇒ 対等でなく異存しがち

現役者は平日困難

専門委員から「もっと働け」

⇒ 同じ検討が繰り返されることも

⇒ 近隣町会との付き合い

・自主性と専門性

「棟の周りの木をどうするかは棟が希望を出し、草刈にも精をだす」

⇔ 「植栽の専門家が考えてやってくれ」

(6) そもそも管理組合の存在感は

A 順調なら意識しない存在

B 何でも連絡し、行事には総会も含めほとんどが参加する存在

⇒ とどちらを目指すのか？

○ 総会を活性化すべきでは

⇒ 委任状も含め成立だが

実出席者は1~2割で少ない

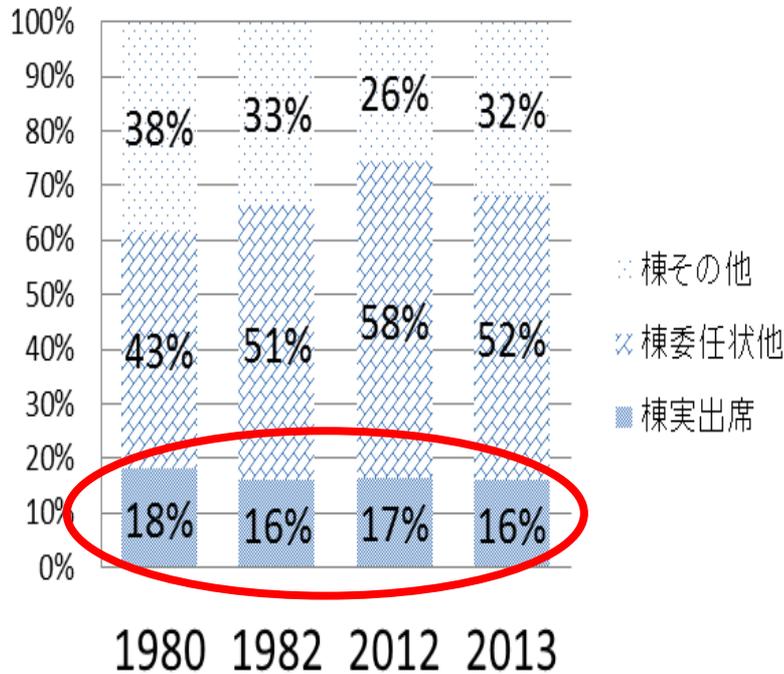
⇒ 理事会はもめずに終わりたい。

一つもめると長時間、しかも中身より手続き論が多い。

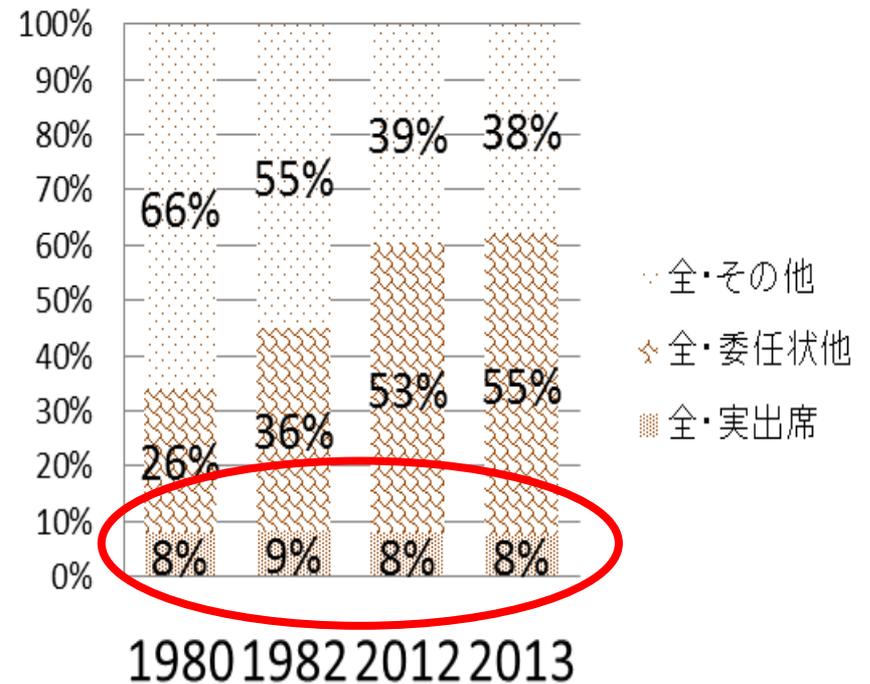
付)活動への参画度 総会

- 実出席1-2割 ・・いざというときの中核層
- 委任状など5-6割 ・・同じく、しっかり分担・協力を期待
- 無反応3-4割 ・・最小限ルールは守ってもらうべき層

棟総会の出席状況



全体総会の出席状況



(7)利害の統合

利害対立の要因

①施設利用者と非利用者

1 駐車場

- * 利用者、空待者、非利用者で三分の時代も 現在は解消
⇒(新)北駐車場建設(P31)

2 集会室

- * 年コストは小さく非顕在化

3 プール

- * 年コストは中規模、高度利用論は潜在的に

②所有居住者と賃貸居住者

1 近所への気づかい、ルールの順守等 * 賃貸者は一般にやや弱いとされるが、大きな問題にはなっていない。

※'88頃、賃貸は平均12%、ある棟では一説に1/3となり、その棟では賃貸居住者の管理組合活動参加のあり方が総会で懸案として取り上げられた。

しかし、現在はその棟も1割以下であり、問題となっていない。

賃貸比率が高かった原因は居住者の国内外への転勤のためで、東京に戻れば、もとに戻ったためと考えられる。

2 イベント等への参加

* 若干の違いは想定されるが、やはり大きな問題とはなっていない。

(7)利害の統合

利害対立の要因

③「旧住民」と新規居住者

○ ルール、マナーの順守

*リフォームや粗大ごみの届け出、その他日常生活のマナーで違いが出ている可能性。

⇒新旧というよりも自然に溶け込んでいくように思われる。

回覧板、掲示及び2年任期で持ち回りの棟委員を務めるなどにより自然に同化。

⇒新規者には「暮らしのハンドブック」、棟によりオリエン実施も

暮らしのハンドブック●目次●

1. 管理組合について 4	3. エレベーター /24
1 全体総会・棟総会 /4	4 廊下・階段 /24
2 理事会・棟委員会 /4	5 ペットの飼育 /24
3 専門部会 /4	6 その他のマナー /27
2. 管理費・修繕積立金 7	10. 住戸内の補修・改修の心得 28
1 管理費 /7	1 マンションの特異性 /28
2 修繕積立金 /7	2 補修・改修での注意事項 /29
3. 全体共用部分・棟共用部分・専有部分 8	3 リフォームを依頼する前に /30
1 基本的な考え方 /8	4 リフォーム工事成功の秘訣 /32
2 全体共用部分 /8	11. 住戸内設備の取り扱い 33
3 棟共用部分 /8	1 給湯暖房機（ガスの場合） /33
4 専有部分 /8	2 エアコン /33
4. サンシティの年間スケジュール 9	3 トイレ /34
5. 駐車場・駐輪場の利用案内 10	4 ユニットバス /34
1 一般駐車場運用規則抜粋 /10	5 洗面化粧台 /34
2 駐車場利用方法 /10	6 キッチン /34
3 駐輪場の利用方法 /11	7 洗濯パン /35
6. 施設・設備の利用案内 12	8 コンセント /35
7. 事故を起こしたときの保険 15	9 電気のコード /35
1 個人賠償責任保険 /15	12. 防犯・防災はみんなの力で 36
2 施設賠償責任保険 /17	1 防犯について /36
8. みんなで守ろう生活ルール 18	2 災害に備えよう /37
1 禁止されていること /18	3 火災のときあなたは？ /38
2 必ず届けてください /18	4 地震のときあなたは？ /39
3 長期不在になるとき /19	13. 地上デジタル放送の受信 40
4 ごみの捨て方 /20	1 テレビ放送について /40
9. 日常生活のマナー 22	2 サンシティの共同監視システム /40
1 騒音 /22	3 デジタル放送の視聴法 /40
2 バルコニー /23	4 注意事項 /42
	14. 管理事務所の業務 43
	15. クラブ・ライフを楽しもう 44

(7)利害の統合

利害対立の要因

④高年齢者と若年層

○子供たちの声が「うるさい⇔元気」

⑤植栽

○高木と住戸・駐車場の位置

うっとうしい ⇔ 緑はとにかく
樹液で車汚れる 守るべき

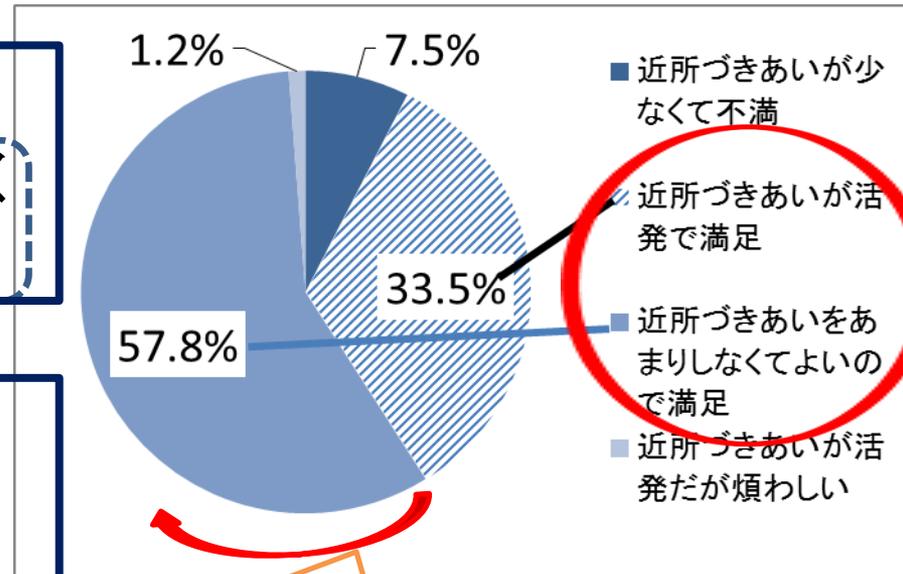
⑥非喫煙者と喫煙者

○全面禁煙が世の流れ、
自分の健康にも悪い
⇔迷惑かけなければよいのでは
*近年の総会で長時間議論に

⑦近所づきあい

'87調査結果

コミュニティ意識



★いざというときに、意思疎通
難しく。⇒減らしておきたい。
(震災等もあり、その傾向か)

利害の統合

利害対立の要因

⑧主体性か専門家依存か

諸検討、推進において
専門家に任せたいとの傾向
* 高齢化によりますます

⑦他人事(ひとごと)層

- 防災対策 ※ある棟の例
 - 電気温水器転倒防止・・・1/4未実施
 - ※漏水は下の階にも迷惑だが
 - 家具転倒防止・・・3/4未完了
 - ※わが身の危険
 - 水・食料備蓄・・・半数近く3日未満
 - ※管理組合では原則備蓄せず

(対外部)

⑧外部との調整事項史

- 隣接社宅の建替え
- 環状八号線開通
(’04頃大詰め)

⑨都市計画制度

- 絶対高さ制限の指定
区分 * 進行中

⑩近隣町会との付き合い

- 防災上重要
⇔ほどほどに